

DOSSIER DE PRESSE

DÉFISCALISEZ 20 FOIS PLUS VITE
AVEC



LOGISSIMUS
2009

LOGICIEL D'ÉVALUATION FINANCIÈRE ET FISCALE
D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF OU DE RAPPORT

- I** – Présentation
- II** – Points forts
- III** – Fiscalités
- IV** – Fonctionnement
 - Simulations
 - Outils financiers
 - Gestion de Relations Clients (GRC)
 - Paramétrage
- V** – Captures d'écrans
- VI** – European Soft, éditeur du logiciel

Contact presse – M. CERDAN Christian
Tél. : 02 51 72 90 06 – Port. : 06 07 90 40 10
Mail : cinvest@logissimmo.com

I – Présentation

LOGISSIMUS est un nouveau **logiciel de défiscalisation immobilière** édité par la société **European Soft**, SSII basée à La Chapelle sur Erdre près de Nantes.

Destinée aux **conseillers en gestion de patrimoine** (CGP) et professionnels de l'immobilier et de la défiscalisation, cette application permet d'effectuer l'**évaluation financière et fiscale** d'un projet d'**investissement immobilier locatif**.

LOGISSIMUS a l'ambition de devenir l'**assistant quotidien** de l'utilisateur CGP ou autre en offrant une solution globale : **simulations d'investissement multi-fiscalités**, **évaluations financières** et **gestion de la relation client** (GRC ou CRM).

Construit pour **faciliter la saisie** et proposer en temps réel un résultat quels que soient les paramètres, et cela sans quitter l'écran, **LOGISSIMUS** grâce à la **visibilité** de ses calculs, est l'outil le plus **pédagogique** du secteur.

Plus qu'une simulation, il contribue à l'**analyse** et la **recherche** des **meilleures solutions**. Deux innovations caractérisent **LOGISSIMUS** : un **comparateur** qui calcule en ligne les **différentes solutions fiscales** avec visualisation immédiate et une **étude revente** avec curseur sans équivalence sur le marché. Deux innovations qui en font aujourd'hui le logiciel d'analyse financière et fiscale d'un investissement locatif à la **technologie la plus évoluée**. Son ergonomie, ses performances, ses fonctionnalités en feront rapidement une **référence** chez tous les utilisateurs soucieux d'**offrir un vrai conseil**.

Pour les promoteurs et partenaires, **LOGISSIMUS** à la capacité de **se connecter directement sur le stock immobilier**, ce qui permet de regrouper dans le projet : le **client**, le **logement** et l'**étude fiscale et financière**.

LOGISSIMUS est proposé au prix de **750 € HT**.
(tarif volume pour 5 licences et plus : **490 € HT/licence**,
échange concurrentiel sur présentation de facture d'une autre solution logicielle : **350 € HT**).
La licence est valable pour un poste pour une durée d'un an durant laquelle le logiciel bénéficie gratuitement de **mises à jour fiscales**, d'évolutions **techniques** et d'une **assistance personnalisée** par mail. Cette licence est renouvelable annuellement à la date anniversaire pour **350 € HT**.

Pour se familiariser avec le logiciel, **LOGISSIMUS** est **disponible au téléchargement** pour un **essai gratuit**. L'utilisateur pourra utiliser pleinement le logiciel pendant une durée limitée au bout de laquelle il devra s'acquitter de la licence s'il souhaite continuer.



II – Points forts

- Une **interface de saisie conviviale et intuitive** pour une utilisation simple, rapide et précise.
- Une **analyse instantanée des résultats** sous forme de **graphiques et tableaux ordonnés** sur un seul écran.
- Un **comparateur** de scénarios de défiscalisation mettant en évidence la fiscalité la plus adaptée au projet de l'investisseur.
- Une **analyse fine de la revente** avec curseurs donnant un résultat instantané en fonction de l'année de la revente.
- Une **large couverture des dispositifs fiscaux** du neuf à l'ancien en passant par la rénovation.
- Une **recherche de solutions à partir de l'effort d'épargne**.
- Une **fiabilité des résultats** assurant des simulations **justes et précises**.
- Une prise en compte **proche du client** : revenus, charges, crédits, prêts, imposition, profil investisseur, logement recherché...
- Un **calculateur d'impôt intégré** à chaque simulation pour chaque client.
- Des **outils financiers** pour compléter les simulations : capacité d'emprunt, tableaux d'amortissement d'un prêt ou d'un placement.
- Une **Gestion de la Relation Client (GRC)** efficace pour gérer et accéder facilement aux fiches clients et leurs simulations respectives.
- Des impressions ergonomiques et paramétrables des résultats sous forme d'un **dossier commercial synthétique personnalisé** pouvant être envoyé **par mail** au client.
- Une **intégration en temps réel des stocks promoteurs** permettant de **trouver rapidement le logement disponible adapté au projet du client**.
- Les **mise à jour régulières** des nouveaux dispositifs fiscaux et des nouvelles fonctionnalités.
- Une **assistance dédiée gratuite** par mail à disposition pour des réponses précises et rapides.



III – Fiscalités

- Droit commun
- Loi **De Robien**
- Loi De Robien recentré
- Loi **Borloo populaire**
- Loi De Robien ZRR
- Amendement **Scellier**
- Loi **Malraux**
- Monument historique
- Droit commun + travaux
- Loi Malraux 2009
- Loi **Girardin**
- **ZRR** (Loi Demessine)
- **LMP** (Loueur Meublé Professionnel)
- **LMNP** (Loueur Meublé Non Professionnel)
- LMNP 2009



IV – Fonctionnement

Simulation

LOGISSIMUS permet d'**analyser facilement et rapidement des projets d'investissement locatif**.

Tout d'abord, l'utilisateur doit **sélectionner une loi fiscale** correspondant à l'investissement à évaluer. Il lui est possible de **relier la simulation à un client** et à un **produit immobilier** déjà enregistrés (saisie complète) ou bien de créer une simulation de manière indépendante (saisie simplifiée).

Ensuite, la **saisie se fait aisément** sur un seul écran où les **résultats apparaissent instantanément** au fur et à mesure des nouveaux éléments (prêts, apport, imposition, épargne, prix du logement, loyer, appels de fonds...). Il est alors possible de **comparer immédiatement tous les résultats entre les diverses lois fiscales**, de **modifier les données**, d'**afficher les graphiques**, de **visualiser l'état de la trésorerie** et de **détailler tous les calculs** par année sur la durée de l'étude.

Enfin, une fois l'évaluation terminée, la simulation est enregistrée et peut être envoyée au client grâce à **l'édition personnalisée de l'étude** sous forme d'un dossier généré au format PDF. Ce dernier comprend les détails du projet, les grands chiffres de la simulation, le « tableau de bord » (synthèse graphique de l'opération), le tableau des calculs, la définition de la loi utilisée et un lexique.



Outils financiers

En complément, **LOGISSIMUS** propose **2 simulateurs financiers** :

- une **estimation de la capacité d'emprunt** de l'investisseur en fonction de ses revenus et de ses charges
- une **simulation d'un prêt ou d'un placement** présentant les tableaux et courbes d'amortissement.

Gestion de Relation Client (GRC)

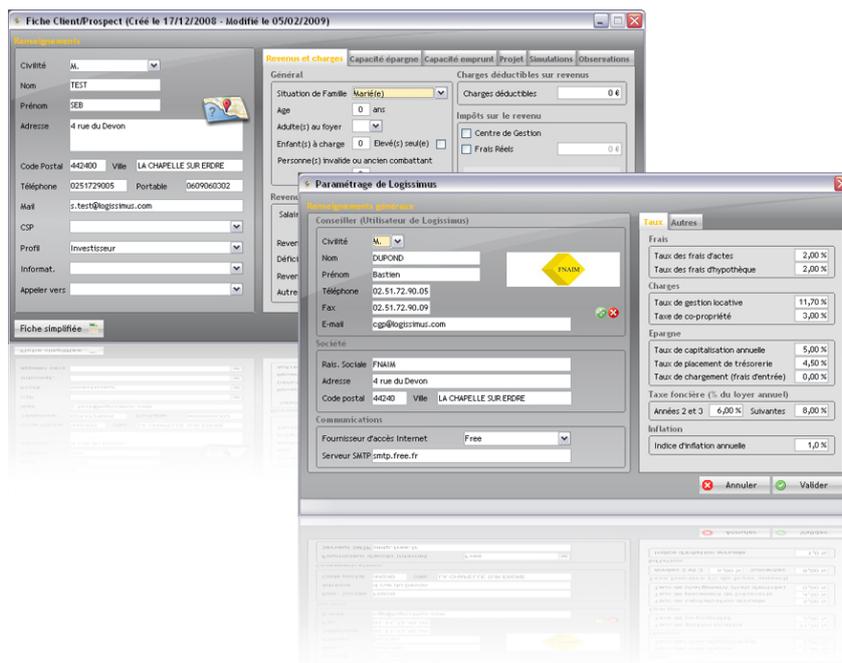
L'intégration dans **LOGISSIMUS** d'un **gestionnaire de clients** va faciliter l'activité de l'utilisateur. Il va pouvoir **saisir tous ses clients/prospects** et **enregistrer leurs simulations correspondantes**.

Pour cela deux modes de saisie sont possibles : le **mode simplifié** qui nécessite seulement les données minimales pour établir une simulation et le **mode complet** qui rassemble toutes les informations du client : ses coordonnées, ses revenus et charges avec calcul de son imposition, sa capacité d'épargne, sa capacité d'emprunt, son projet en détail, la liste de ses simulations (possibilité de les modifier, les imprimer et les envoyer par mail), ainsi que des observations pouvant être mentionnées manuellement.

Paramétrage

L'utilisateur de **LOGISSIMUS** a la possibilité d'accéder aux **paramètres généraux** du logiciel. Il lui est possible de renseigner les données concernant sa structure commerciale et ses informations (Nom, prénom, coordonnées, logo...), ce qui lui permet de **personnaliser les éditions** et profiter des **services de calculs d'itinéraires** Google® Maps.

Il peut aussi modifier à sa convenance les **valeurs utilisées** par défaut pour l'élaboration des simulations : les **taux** (frais d'actes, frais d'hypothèque, gestion locative, capitalisation annuelle, placement de trésorerie, chargement), les **taxes** (copropriété, foncière, professionnelle), l'**indice d'inflation** annuelle, l'estimation des **charges sociales** (TNS) et enfin la **durée de l'étude**.

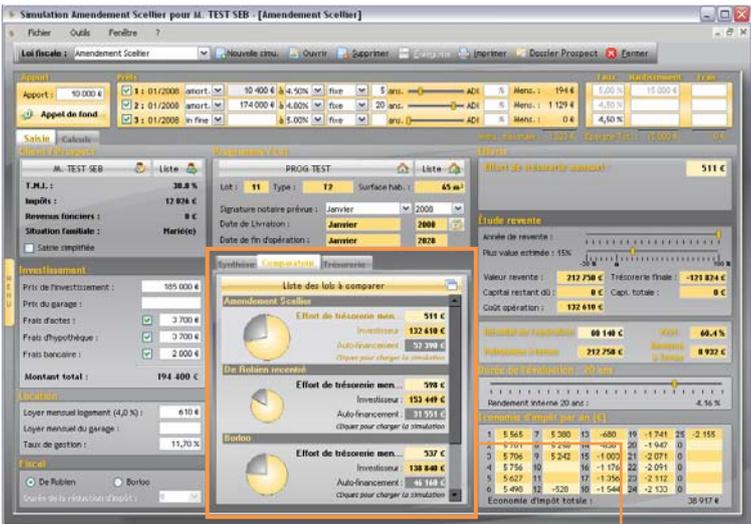


The screenshot displays the 'Fiche Client/Prospect' window in the LOGISSIMUS software. The main window is titled 'Fiche Client/Prospect (Créé le 17/12/2008 - Modifié le 05/02/2009)'. It features several tabs: 'Revenus et charges', 'Capacité épargne', 'Capacité emprunt', 'Projet', 'Simulations', and 'Observations'. The 'Revenus et charges' tab is active, showing fields for 'Situation de Famille' (Marié(e)), 'Age' (0 ans), 'Adulte(s) au foyer', 'Enfant(s) à charge', and 'Personne(s) invalide ou ancien combattant'. Below this, there are sections for 'Revenu', 'Déficit', and 'Autre'. A 'Paramétrage de Logissimus' dialog box is overlaid on top, showing 'Paramètres généraux' for the user 'Conseiller (Utilisateur de Logissimus)'. This dialog includes fields for 'Civilité' (M.), 'Nom' (DUPOND), 'Prénom' (Bastien), 'Adresse' (4 rue du Devon), 'Code postal' (44240), and 'Ville' (LA CHAPELLE SUR ERDRE). It also has sections for 'Saisie', 'Taux', and 'Autres', with various percentage values for fees, charges, and taxes. At the bottom of the dialog, there are 'Annuler' and 'Valider' buttons.

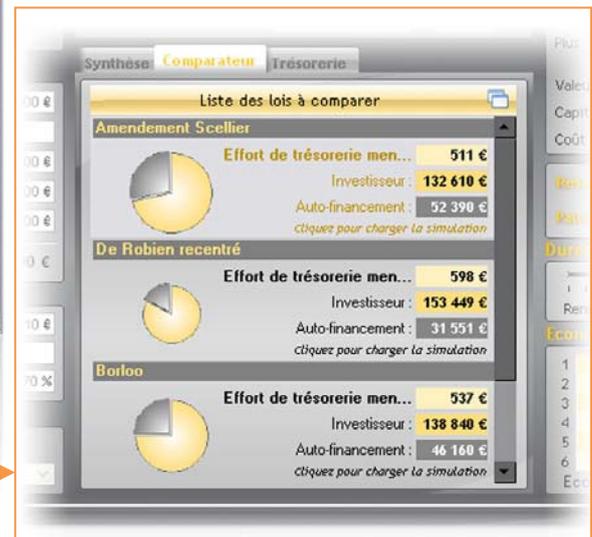
V – Captures d'écrans



LOGISSIMUS :
Simulation Amendement Scellier,
mode **Saisie**, volet **Synthèse**



LOGISSIMUS :
Simulation Amendement Scellier,
mode **Saisie**, volet **Comparateur**



Simulation Amendement Scellier pour M. TEST SEB - [Amendement Scellier]

Loi fiscale : Amendement Scellier

Apport : 10 000 €

Apport de fond : 174 000 €

Etude relative pour : M. TEST SEB

PROG TEST

Effort de trésorerie mensuel : 511 €

Date de livraison : Janvier 2000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Calcul du revenu net														
Loyers	7 320	7 292	7 467	7 542	7 617	7 693	7 770	7 848	7 927	8 006	8 086	8 167	8 248	8 331
Loyer garage														
Intérêts et frais bancaires	10 665	8 317	7 953	7 570	7 169	6 798	6 467	6 119	5 754	5 372	4 970	4 549	4 108	3 644
ADI	6 700													
Hypothèque et garanties	-9 045	-924	-805	-20	-48	86	1 304	1 729	2 172	2 634	3 115	3 617	4 141	4 686
Revenu net														
Charges imputables														
Gestion	856	865	874	882	891	900	909	918	927	937	946	956	965	975
Consommés	220	222	224	226	229	231	233	235	238	240	243	245	247	250
Taxe foncière	944	948	953	959	965	971	977	983	989	995	1 001	1 007	1 013	1 019
Total des charges	17 441	9 648	9 498	9 282	9 099	8 944	8 700	7 900	7 554	7 189	6 806	6 403	5 980	5 535
Charges déductibles	8 396	8 924	9 013	9 254	9 899	10 544	11 230	11 900	12 554	13 189	13 806	14 403	15 000	15 535
Resultat de l'opération														
Déficit déductible / an	1 076	1 530	1 546	1 712	1 281	851	460	52	373	817	1 280	1 763	2 268	2 795
Revenu imposable / an														
Declaration 204	9 045	9 969	10 455	10 483	10 483	10 483	10 483	10 483	10 110	9 294				
Déficit foncier / an	1 076	1 530	1 546	1 712	1 281	851	460	52						
Revenu foncier imposable / an												1 763	2 268	2 795
Economies d'impôt														
Réduction Scellier	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242				
Réduction d'impôt (9 ans)	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242	5 242				
Crédit d'impôt reportable														
Economie totale sur impôt	5 565	5 701	5 706	5 756	5 627	5 498	5 380	5 298	5 242					

LOGISSIMUS :
Simulation Amendement Scellier,
mode **Calculs**

Simulation Amendement Scellier pour M. TEST SEB - [Estimation de la capacité d'emprunt]

Revenus par personne :

- 1ère personne : 3 500 € sur 12 mois
- 2ème personne : 2 200 € sur 12 mois
- Revenus fonciers (mensuels) : 0 € sur 0 mois
- Autres revenus : 0 € sur 0 mois
- Revenus annuels disponibles : 71 988 €

Personnalisation des taux d'emprunt :

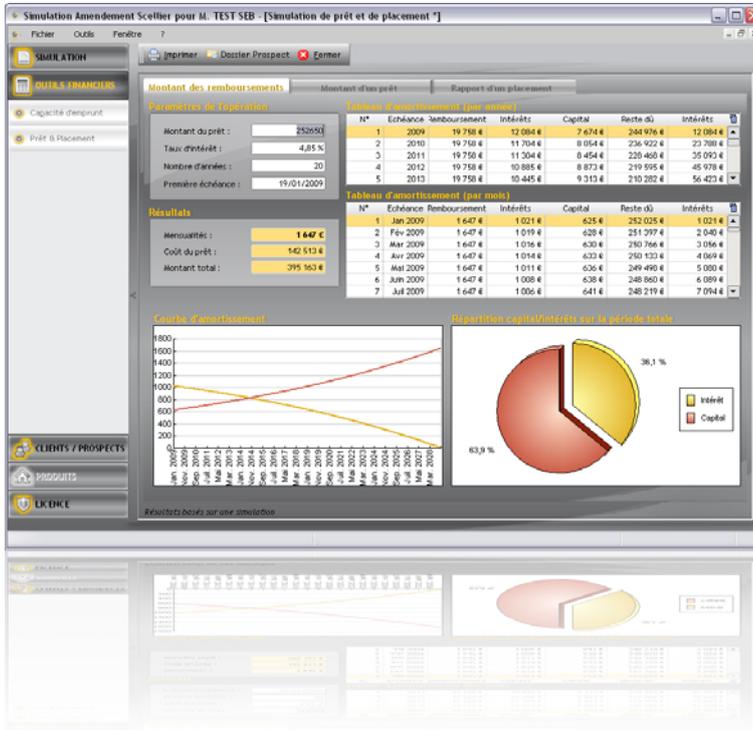
- 10 ans : 4,25% - 4,45% - 4,60% - 4,75% - 4,85% - 4,95% - 5,00%
- 15 ans : 4,35% - 4,55% - 4,70% - 4,80% - 4,90% - 5,00%
- 20 ans : 4,45% - 4,65% - 4,80% - 4,90% - 5,00%
- 25 ans : 4,55% - 4,75% - 4,90% - 5,00%
- 30 ans : 4,65% - 4,85% - 5,00%

Taux d'endettement maximum : 33% (1 977 €)

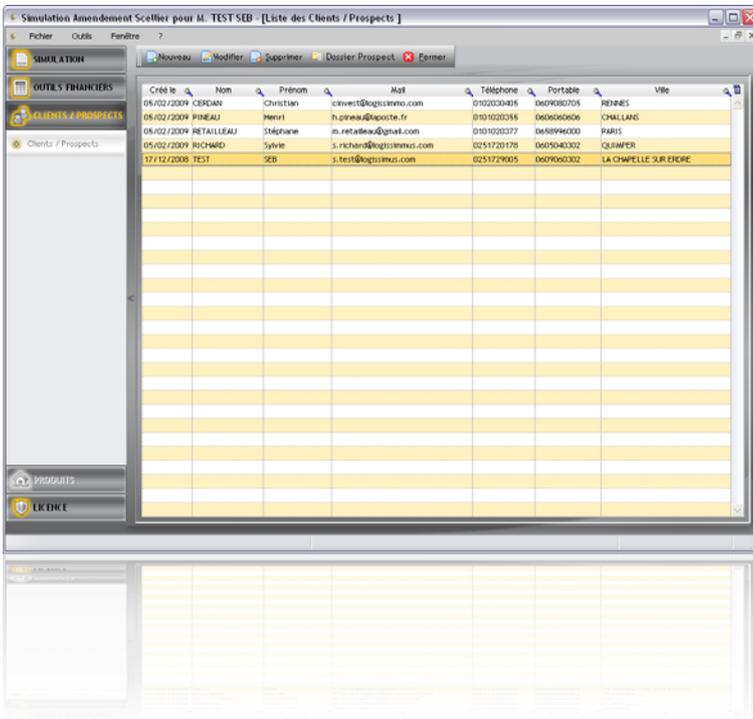
Capacité mensuelle de remboursement (prêt-assurance) : 1 647 €

Calcul	Echéances	Taux	Mensualité	Intérêts	Coût total	Somme empruntable
10 ans	120	4,25%	1 647 €	36 859 €	197 640 €	160 781 €
12 ans	144	4,45%	1 647 €	53 667 €	237 168 €	183 501 €
15 ans	180	4,60%	1 647 €	82 596 €	296 460 €	213 064 €
18 ans	216	4,75%	1 647 €	116 920 €	355 752 €	238 832 €
20 ans	240	4,85%	1 647 €	142 555 €	395 200 €	252 724 €
25 ans	300	4,95%	1 647 €	210 955 €	494 100 €	283 145 €
30 ans	360	5,00%	1 647 €	286 114 €	592 930 €	306 806 €

LOGISSIMUS :
Outil financier : **Capacité d'emprunt**



LOGISSIMUS :
 Outil financier : Prêts et Placements



Simulation Amendement Scellier pour M. TEST SEB - [Liste des Clients / Prospects]

Créé le	Nom	Prénom	Mail	Téléphone	Portable	Ville
08/02/2009	CERON	Christien	c.ceron@logissimus.com	0102020485	0606060705	RENNES
05/02/2009	PINEAU	Henri	h.pineau@logissimus.com	0101020345	0606060606	CHALLANS
05/02/2009	RETAILLEAU	Stéphane	s.retailleau@logissimus.com	0101020277	0689960000	PARIS
05/02/2009	RICHARD	Sylvie	s.richard@logissimus.com	0251720176	0605040302	CLAMER
17/12/2008	TEST	SEB	s.test@logissimus.com	0251729005	0607060302	LA CHAPELLE SUR ERDRE

LOGISSIMUS :
 Gestion de la Relation Client : Affichage général par liste

Fiche de M. TEST SEB

Revençgements

Civilité : M.
 Nom : TEST
 Prénom : SEB
 Situation familiale : Marié(e)
 Personne(s) à charge : 0
 Elevé seul(e) : Oui Non
 Personne(s) "Invalide"
 "ancien combattant" : 0

Revenus

Salaires(s) net annuel avant déduction : 85 000 €
 Revenus TNS annuels : 0 €
 Centre de gestion : Oui Non
 Revenus fonciers annuels : 0 €
 Déficit fonciers existants (DFE) : 0 €
 Revenus des actions et parts : 0 €
 Revenus soumis à CSG : 0 €
 Autres revenus : 0 €
 Frais réels : 0 €

Charges

Charges déductibles : 0 €
 Charges déductibles sur l'impôt : 0 €

Fiche complète

LOGISSIMUS :
 Gestion de la Relation Client : **Affichage d'une fiche client simplifiée**

Fiche Client/Prospect (Créé le 17/12/2008 - Modifié le 05/02/2009)

Revençgements

Civilité : M.
 Nom : TEST
 Prénom : SEB
 Adresse : 4 rue du Devon
 Code Postal : 44240 Ville : LA CHAPELLE SUR ERDRE
 Téléphone : 0251729005 Portable : 069060302
 Mail : s.test@logissimus.com
 CSP :
 Profil : Investisseur
 Informat. :
 Appeler vers :

Revenus et charges

Capacité épargne Capacité emprunt Projet Simulations Observations

General
 Situation de Famille : Marié(e)
 Age : 0 ans
 Adulte(s) au foyer :
 Enfant(s) à charge : 0 Elevé(s) seul(e)
 Personne(s) invalide ou ancien combattant : 0

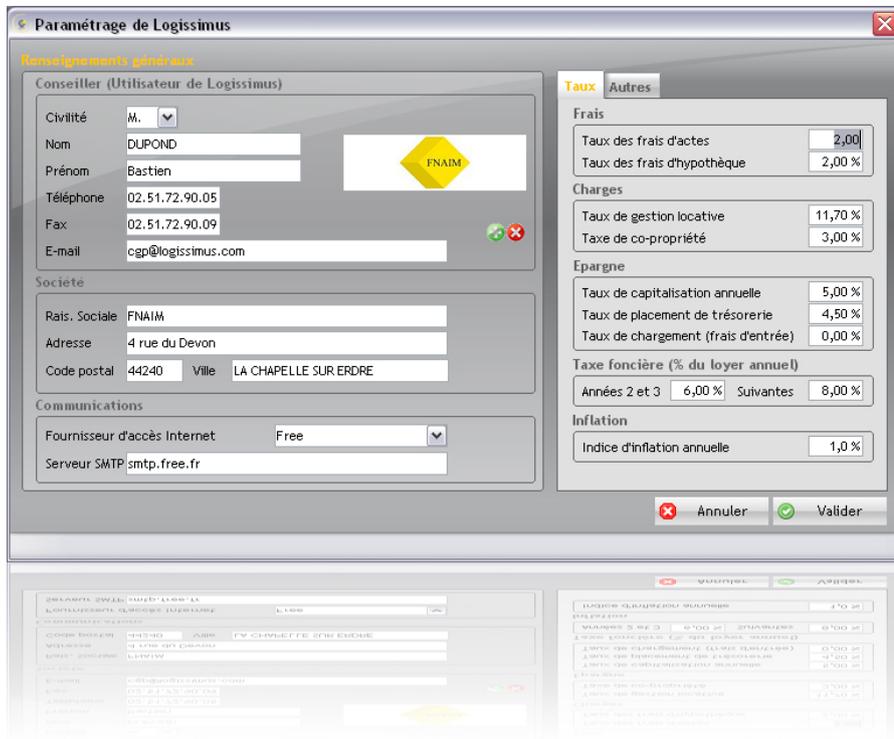
Revenus annuels
 Salaires et traitements avant déduction : 85 000 €
 Revenus fonciers : 0 €
 Déficit Fonciers Existants : 0 €
 Revenus TNS : 0 €
 Autres Revenus : 0 €

Charges déductibles sur revenus : 0 €
 Charges déductibles sur impôt : 0 €
 Impôts sur le revenu
 Centre de Gestion
 Frais Réels : 0 €

Imposition annuelle : **12 026 €**
 Nombre de Parts : 2,0
 TMI : 30,0 %
 Contributions sociales : 0,00 €

Fiche simplifiée

LOGISSIMUS :
 Gestion de la Relation Client : **Affichage d'une fiche client complète**



LOGISSIMUS :
Paramétrage des informations de l'utilisateur et des valeurs par défaut des données nécessaires aux simulations

VI – European Soft, l'éditeur du logiciel

European Soft est une **SSII**, filiale du Groupe Logisneuf, spécialisée dans la **conception de logiciels** et de **solutions Internet**. Elle propose ses services à tous les secteurs d'activité pour l'élaboration d'applications logicielles et internet, destinées aux professionnels comme aux particuliers.

Depuis **2004**, European Soft assure deux axes de prestations de services informatiques :

- **Conception de logiciels** adaptés à chaque projet de tous secteurs d'activité
- **Réalisation de sites internet** destinés aux professionnels comme au grand public

European Soft est situé au 4 Rue du Devon, 44 240 La Chapelle sur Erdre (à 10 minutes au nord de Nantes).

Pour nous contacter :

- Tél. : **02 51 72 01 78**
- Fax : 02 51 72 90 09
- Site : www.europeansoft.com

Téléchargez **LOGISSIMUS** dès maintenant sur le site :

<http://www.europeansoft.com/logiciel-logissimus.html>